

**UCHWAŁA NR XXXI/198/2018
RADY GMINY LUBRZA**

z dnia 27 lutego 2018 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata
2018 – 2022**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.) Rada Gminy Lubrza uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2018 – 2022, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc Uchwała Nr XIX/130/2012 r. Rady Gminy Lubrza z dnia 26 września 2012 r.w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza na lata 2013 – 2017.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubrza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego z mocą obowiązującą od **01 stycznia 2018r.**

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy

Agnieszka Ambrożak

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubrza**na lata 2018-2022”**

Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym Gminy Lubrza, nałożonym na nią przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.)

Rozdział 1.**Aktualny stan zasobu mieszkaniowego Gminy Lubrza**

§ 1. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Lubrza, zwanej dalej Gminą, obejmuje lokale będące jej własnością i liczy

aktualnie 27 lokali mieszkalnych (w tym 12 lokali socjalnych) o łącznej powierzchni użytkowej 1 134 m² znajdujące się w następujących miejscowościach:

	2018	2019	2020	2021	2022
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	27	26	25	24	23
Lokale socjalne	12	12	12	12	12
Lokale mieszkalne	15	14	13	12	11
Powierzchnia użytkowa m m ²	1133,46	1133,46	1133,46	1133,46	1133,46

2. W zasobie mieszkaniowym Gmina posiada:

- lokale wyposażone w urządzenia wodociągowe 27 (lokale socjalne 12, lokale mieszkalne 15)
- lokale wyposażone w instalację C.O. 15 (lokale socjalne 9, lokale mieszkalne 6)
- lokale wyposażone w w-c, łazienkę 26 (lokale socjalne 12, lokale mieszkalne 14)

3. Średnia powierzchnia użytkowa lokalu komunalnego waha się w granicach 42,00 m² a lokali socjalnych 30,96 m².

4. Lokale mieszkalne wymagają remontu ze względu na ich wiek i nadmierną eksploatację jak i wieloletnie zaniedbania spowodowane niedoinwestowaniem gospodarki mieszkaniowej, w tym również dewastacją części zasobów przez jej mieszkańców.

5. Liczba lokali mieszkalnych w latach przyszłych zmniejszy się w związku z prowadzoną sprzedażą na rzecz ich najemców.

6. Gmina będzie starała się o pozyskanie lokali socjalnych.

Rozdział 2.**Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata**

§ 2. Obecny stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy wskazuje na potrzebę poniesienia znacznych nakładów finansowych na stopniową modernizację istniejących zasobów. Zasoby mieszkaniowe w 100% znajdują się w budynkach przedwojennych o bardzo niskim standardzie technicznym. Potrzeby remontowe i modernizacyjne budynków przekraczają możliwości finansowe Gminy.

Zgodnie z analizą potrzeb w latach 2013 – 2017 planuje się remonty bieżące w zakresie:

Rok 2018 - roboty ogólnobudowlane, instalacyjne

2019	-	roboty ogólnobudowlane, instalacyjne
2020	-	roboty ogólnobudowlane, instalacyjne
2021	-	roboty ogólnobudowlane, instalacyjne
2022	-	roboty ogólnobudowlane, instalacyjne

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2018– 2022 r.

§ 3. 1. Sprzedaż mieszkań komunalnych w Gminie realizowana jest w oparciu o Uchwałę Rady Gminy w Lubrzy Nr XXXII/157/2001 z dnia 19 października 2001r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy oraz Uchwałę Rady Gminy w Lubrzy Nr XXXI/187/2006r. z dnia 20 stycznia 2006 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy i Uchwałę Rady Gminy w Lubrzy Nr XIX/131/2008 z dnia 30 października 2008r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubrza.

2. Do sprzedaży przeznaczają się lokale stanowiące mieszkaniowy zasób Gminy z wyłączeniem lokali mieszkalnych położonych w budynkach szkolnych.

§ 4. Prognoza sprzedaży lokali wchodzących do mieszkaniowego zasobu Gminy na poszczególne lata przedstawia się następująco:

Rok 2018	sprzedaż	1	lokali mieszkalnych
2019	sprzedaż	1	lokali mieszkalnych
2020	sprzedaż	1	lokali mieszkalnych
2021	sprzedaż	1	lokali mieszkalnych
2022	sprzedaż	1	lokali mieszkalnych

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej

§ 5. 1. Stawkę czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i socjalnych ustala Wójt Gminy Lubrza.

2. Polityka czynszowa Gminy w latach obowiązywania programu powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu, aby wpływy pokrywały koszty utrzymania bieżącego zasobu mieszkaniowego na zadowalającym poziomie technicznym oraz umożliwiały pozyskanie środków na remonty lokali i budynków.

3. Wójt Gminy Lubrza ustala stawkę bazową czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z zachowaniem zasad wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

4. Stawka czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu z zasobu mieszkaniowego gminy obejmuje stawkę bazową podwyższoną o czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu.

5. Czynniki obniżające stawkę czynszu :

- mieszkanie bez centralnego ogrzewania	5%
- mieszkanie bez łazienki i w.c.	5%
- mieszkanie bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych	5%
- mieszkanie w suterenie, na poddaszu i strychu	5%
- mieszkanie w budynku przeznaczonym do rozbiórki	5%

6. Czynniki podwyższające stawkę czynszu:

- doprowadzenie do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo-kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli klozetowej i spłuczki, dotyczy to również WC przynależnego do lokalu, położonego poza lokalem na tej samej kondygnacji, 5%

- wyposażenie lokalu w łazienkę, przez co rozumie się wydzielenie w mieszkaniu pomieszczenia posiadającego stałe instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, ciepłej wody dostarczanej centralnie bądź z urządzeń zainstalowanych w lokalu lub inne, umożliwiające podłączenie wanny, brodzika, baterii, piecyka (gazowego, elektrycznego, bojlera itp.) 5%
- centralne ogrzewanie, gdzie energia ciepła dostarczana jest z ciepłowni i kotłowni lokalnych (osiedlowych, domowych) 5%
- wyposażenie lokalu mieszkalnego w gaz przewodowy 5%

7. Warunkiem obniżenia czynszu jest wniosek najemcy zawierający uzasadnienie. Warunkiem obniżenia czynszu, prócz spełnienia przesłanek określonych w ust. 5, może być przeprowadzony przez najemcę remont tego mieszkania, nie zaleganie z opłatami czynszu przez okres lub trudna sytuacja finansowa najemcy.

8. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustala w formie zarządzenia Wójt Gminy Lubrza.

9. Na miesięczny czynsz najmu lokalu składają się następujące elementy:

- stawka bazowa czynszu najmu miesięcznego,
- czynniki wpływające na wysokość czynszu.

10. Maksymalne obniżenie czynszu może wynieść – 25 %.

9. Stawka czynszu lokalu socjalnego wynosi 50% stawki czynszu za dany lokal.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy w kolejnych latach

§ 6. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

zarządza Samorządowy Zakład Budżetowy w Lubrzy.

2. Zarząd obejmuje w szczególności:

- utrzymanie należytego stanu technicznego mieszkaniowego zasobu,
- konserwację techniczną sieci,
- obsługę finansowo – księgową,
- inne czynności wynajmującego, określone w Statucie Samorządowego Zakładu Budżetowego w Lubrzy,
- zawieranie i rozwiązywanie umów na wynajem lokali, a także inne czynności cywilno-prawne wynikające z ustaw.

3. Z chwilą sprzedaży ostatniego lokalu w budynku, prowadzoną dokumentację przekazuje się protokolarnie wspólnocie, zarządcy lub właścicielowi budynku.

3. Do 2022 roku nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach będą dochody:

- z czynszu za lokale socjalne i mieszkalne,
- z czynszu za lokale użytkowe,
- z czynszu za garaże,
- z czynszu za budynki gospodarcze

Rozdział 7.

Wysokość wydatków na remonty, bieżącą eksploatację, modernizację i wydatki inwestycyjne w kolejnych latach

§ 8. Przewidywany plan wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżące eksploatacji, koszty remontów i koszty modernizacji lokali i budynków planowane są w następujący sposób:

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
w tys. zł	0	20	20	20	20

Rozdział 8.

Wysokość wydatków na koszty zarządu nieruchomością wspólną w kolejnych latach

§ 9. Przewidywany plan wydatków na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi:

1) zaliczka na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną

	2018	2019	2020	2021	2022
Wspólnoty mieszkaniowe w tys. zł	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8

2) zaliczka na pokrycie kosztów zarządu na fundusz remontowy

	2018	2019	2020	2021	2022
Wspólnoty mieszkaniowe w tys. zł	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5

Wzrost zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w kolejnych latach ustalony został na poziomie 10%.

Rozdział 9.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i realizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 10. Biorąc pod uwagę zły stan techniczny niektórych budynków i wysoki koszt utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy, dążyć się będzie do sprzedaży budynków mieszkalnych na zasadach preferencyjnych dla najemców.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2017 r., poz. 459 ze zm.) nałożyła na radę gminę wymóg opracowania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który stanowi średniookresowy (5 letni) dokument planistyczny wspierający samorząd w racjonalnym i efektywnym gospodarowaniu istniejącym zasobem mieszkaniowym.

Podjęcie uchwały jest zasadne i celowe.